

InvestorFinans A/S
c/o Vejle Administration A/S, Sønderskovvej 27, 7100 Vejle

CVR-nr. 27 40 89 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2018.

Jens Brigsted
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for InvestorFinans A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. maj 2018

Direktion

Claus Nicolaj Svender

Bestyrelse

Kim Tranholm

Frank Hjalmar Andersen

Claus Nicolaj Svender

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i InvestorFinans A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for InvestorFinans A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele i den associerede virksomhed Dansk Ejendomsopsparring A/S. Investeringsejendomme i underliggende selskaber indregnes til dagsværdi, baseret på regnskabsmæssige skøn, og påvirkes af eksterne markedsforhold. Værdiansættelsen af kapitalandelene er derfor behæftet med usikkerhed.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brande, den 14. maj 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Bjarne Ulrik Pedersen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 18484

Selskabsoplysninger

Selskabet	InvestorFinans A/S c/o Vejle Administration A/S Sønderskovvej 27 7100 Vejle Telefon: 35 38 99 18 CVR-nr.: 27 40 89 74 Stiftet: 24. oktober 2003 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kim Tranholm Frank Hjalmar Andersen Claus Nicolaj Svender
Direktion	Claus Nicolaj Svender
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 22 7330 Brande
Associeret virksomhed	Dansk Ejendomsopsparring A/S, Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udøve investeringsvirksomhed ved køb af pantebreve og gældsbreve.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet ejer 20 % af Dansk Ejendomsopsparring A/S. Kapitalandelen indregnes til indre værdi. Kapitalandelen er pr. 31. december 2017 indregnet til 5.461 t.kr.

Dansk Ejendomsopsparring A/S besidder kapitalandele i en række interessentskaber og kommanditselskaber med drift af investeringsejendomme som hovedaktivitet. Investeringsejendommene indregnes til dagsværdi. Fastsættelsen af dagsværdien af investeringsejendommene er baseret på regnskabsmæssige skøn over markedsværdien af investeringsejendommene, med baggrund i afkastbaserede værdiansættelsesmodeller eller kendskab til kvadratmeterpriser ved sammenlignelige handler. Da dagsværdien af investeringsejendommene er baseret på regnskabsmæssige skøn og påvirkes af eksterne markedsforhold, er værdiansættelsen af investeringsejendommene, og dermed også værdien af kapitalandelen i Dansk Ejendomsopsparring A/S, behæftet med usikkerhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -80 t.kr. mod 490 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.958 t.kr. mod 1.268 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for InvestorFinans A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder omsætning på gældsbreve, drift af ejendomme samt eksterne omkostninger.

Omsætning på gældsbreve indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoposkrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

Beholdning af ejendomme

Ejendomme under varebeholdning måles til kostpris. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.

Kostpris af ejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger ved køb.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel istandsættelses- og forbedringsomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associeret virksomhed i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab	-79.642	489.511
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	1.998.530	914.476
Andre finansielle indtægter	28.881	28.241
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.783	-64.906
Resultat før skat	1.945.986	1.367.322
3 Skat af årets resultat	11.572	-99.616
Årets resultat	1.957.558	1.267.706
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.998.530	914.476
Overføres til overført resultat	0	353.230
Disponeret fra overført resultat	-40.972	0
Disponeret i alt	1.957.558	1.267.706

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	5.460.650	3.033.307
Finansielle anlægsaktiver i alt	5.460.650	3.033.307
Anlægsaktiver i alt	5.460.650	3.033.307
Omsætningsaktiver		
Beholdning af ejendomme	0	2.377.618
Varebeholdninger i alt	0	2.377.618
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.449.106	1.440.234
Udskudte skatteaktiver	11.572	0
Tilgodehavende selskabsskat	12.000	9.384
Andre tilgodehavender	302.461	37.969
Tilgodehavender i alt	1.775.139	1.487.587
Gældsbreve og værdipapirer	4.448.759	5.609.772
Værdipapirer i alt	4.448.759	5.609.772
Likvide beholdninger	5.616.389	2.370.398
Omsætningsaktiver i alt	11.840.287	11.845.375
Aktiver i alt	17.300.937	14.878.682

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	7.000.000	7.000.000
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.960.650	2.533.307
7	Overført resultat	5.139.065	5.180.037
	Egenkapital i alt	<u>17.099.715</u>	<u>14.713.344</u>
Gældsforpligtelser			
	Anden gæld	<u>201.222</u>	<u>165.338</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>201.222</u>	<u>165.338</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>201.222</u>	<u>165.338</u>
	Passiver i alt	<u>17.300.937</u>	<u>14.878.682</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet ejer 20 % af Dansk Ejendomsopsparring A/S. Kapitalandelen indregnes til indre værdi. Kapitalandelen er pr. 31. december 2017 indregnet til 5.461 t.kr.

Dansk Ejendomsopsparring A/S besidder kapitalandele i en række interessentskaber og kommanditselskaber med drift af investeringsejendomme som hovedaktivitet. Investeringsejendommene indregnes til dagsværdi. Fastsættelsen af dagsværdien af investeringsejendommene er baseret på regnskabsmæssige skøn over markedsværdien af investeringsejendommene, med baggrund i afkastbaserede værdiansættelsesmodeller eller kendskab til kvadratmeterpriser ved sammenlignelige handler. Da dagsværdien af investeringsejendommene er baseret på regnskabsmæssige skøn og påvirkes af eksterne markedsf forhold, er værdiansættelsen af investeringsejendommene, og dermed også værdien af kapitalandelen i Dansk Ejendomsopsparring A/S, behæftet med usikkerhed.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.783</u>	<u>64.906</u>
	<u>1.783</u>	<u>64.906</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	99.616
Årets regulering af udskudt skat	<u>-11.572</u>	<u>0</u>
	<u>-11.572</u>	<u>99.616</u>

Noter

	31/12 2017	31/12 2016	
4. Kapitalandel i associeret virksomhed			
Kostpris 1. januar	500.000	500.000	
Kostpris 31. december	500.000	500.000	
Opskrivninger 1. januar	2.533.307	1.644.559	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.998.530	914.476	
Værdireguleringer egenkapital i associeret virksomhed	428.813	-25.728	
Opskrivninger 31. december	4.960.650	2.533.307	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.460.650	3.033.307	
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Dansk Ejendomsopsparring A/S, Vejle	20 %	27.303.248	9.992.651
5. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar	7.000.000	7.000.000	
	7.000.000	7.000.000	
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			
Reserve for opskrivninger 1. januar	2.533.307	1.644.559	
Resultatandel	1.998.530	914.476	
Værdiregulering af kapitalandele	428.813	-25.728	
	4.960.650	2.533.307	
7. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar	5.180.037	4.826.807	
Årets overførte overskud eller underskud	-40.972	353.230	
	5.139.065	5.180.037	
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Ingen kendte.			